

N. R.G. 205/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI TORINO
SEZIONE TERZA CIVILE

Riunita in Camera di Consiglio nelle persone dei Signori Magistrati

Dott. Ombretta Salvetti Presidente rel.

Dott. Antonio Rapelli Consigliere

Dott. Paola Ferrari Bravo Consigliere

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta in secondo grado

Al n. 205/2020

Avente ad oggetto: impugnazione di lodi nazionali ex art. 828 c.p.c.

promossa da:

RUSSOTTO Sebastiana, elettivamente domiciliata in Torino, Via Montevecchio n. 27, presso lo studio dell'Avv. Vincenzo Ianniello che la rappresenta e difende come da procura in atti.

IMPUGNANTE

Contro

APOLLONIO Daniela e **CASIRAGHI Rolando Andrea**, elettivamente domiciliati in Torino, Via Monte Asolone n. 8, presso lo studio dell'Avv. Domenico Morabito che li rappresenta e difende come da procura in atti.

RESISTENTI

Udienza collegiale virtuale del 19.11.2020 celebrata con trattazione scritta a seguito di decreto 25/09/2020 (DD.LL n. 18/2020 conv. in Legge n. 27/2020, n. 23/30, 28/20, n. 34/20 come modif. da L. 77/20).

CONCLUSIONI PER LA PARTE IMPUGNANTE:



“Voglia l’Ecc.ma Corte di Appello di Torino, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, in accoglimento della presente impugnazione ed in riforma del lodo della cui impugnazione trattasi (procedura arbitrale N.R. 464/2019 Camera Arbitrale Piemonte, depositato in data 31.10.2019).

In via rescindente

1) *Accertare e dichiarare la nullità del lodo.*

In via rescissoria

2) *Preliminarmente accertare e dichiarare la tardività dei mezzi di prova articolati successivamente all’udienza arbitrale del 25.6.2019 e, per l’effetto, disporre l’estromissione dal giudizio;*

Nel merito

3) *Accertare e dichiarare l’inadempimento dei promissari acquirenti e, per l’effetto, rigettare le avverse domande;*

4) *Accertare e dichiarare che il ritardo nella stipula del contratto definitivo di compravendita sia esclusiva conseguenza della condotta dei promissari acquirenti e, per l’effetto, rigettare l’avversa domanda;*

5) *Accertare e dichiarare l’illegittimità delle pretese economiche avanzate da controparte sia in termini di danni diretti (costi notarili, di geometra e legali, costi fontanella) sia di danni indiretti (mancata messa a reddito, mancato beneficio fiscale) e, per l’effetto, rigettare l’avversa domanda;*

6) *Accertare e dichiarare i promissari acquirenti tenuti all’adempimento del contratto preliminare, datio in solutum compresa;*

7) *Accertare l’omessa osservanza dei termini di pagamento concordati e per l’effetto, condannare controparte al pagamento in soluzione unica dell’intero importo residuo pari ad € 56.750,00.*

8) *Accertare e dichiarare l’incongruità delle spese di lite liquidate dall’Arbitro e riformularle in ossequio alle tariffe di cui al DM 55/2014.*

Con vittoria di spese e compensi, oltre accessori di legge, e spese tutte del procedimento arbitrale e del presente grado di giudizio”.

CONCLUSIONI PER LE PARTI RESISTENTI:

“Voglia l’Ecc.ma Corte d’Appello adita, reiectis adversis, previe le declaratorie del caso e di rito, IN VIA PRELIMINARE, dichiarare inammissibili i motivi di impugnativa del lodo per le ragioni esplicate nella presente comparsa e, per l’effetto, respingere l’interposto gravame;

IN VIA SUBORDINATA DI MERITO, dichiarare infondati in fatto ed in diritto i motivi di impugnativa del lodo per le ragioni esplicate nella presente comparsa e, per l’effetto, respingere l’interposto gravame.

Con vittoria di compensi e spese del presente grado di giudizio”.



MOTIVI DELLA DECISIONE

I) L'Arbitrato

1. Con domanda depositata presso la Camera Arbitrale del Piemonte nel 2019, la Sig.ra Apollonio Daniela ed il Sig. Casiraghi Ronaldo Andrea chiedevano la nomina di un Arbitro Unico al fine di definire il contenzioso insorto con la Sig.ra Russotto Sebastiana, al fine di far accertare e dichiarare l'inadempimento da parte di quest'ultima al contratto preliminare di compravendita, munito di clausola compromissoria, stipulato tra le parti in data 27.04.2016.

Tale contratto aveva ad oggetto la vendita di un alloggio e di un deposito da parte della promittente venditrice Sig.ra Russotto ai Sigg.ri Apollonio e Casiraghi (promissari acquirenti), già immessi nel possesso a far tempo dal 27.4.2016, per il prezzo complessivo di € 65.000, comprensivo della parziale permuta di una porzione di terreno conferita dai secondi alla prima (per € 5.000,00). Il pagamento del prezzo era pattuito con suddivisione in tre rate da € 2.750 cadauna, a titolo di caparra confirmatoria, da versarsi una al preliminare e due prima del rogito (tutte e tre pagate), la dazione del terreno per € 5.000, oltre a una quarta rata di € 2750 da effettuarsi in sede di rogito, ulteriori dodici rate scaglionate trimestralmente dopo il rogito.

Gli attori chiedevano accertarsi l'inadempimento della convenuta al contratto preliminare per non essersi presentata dal Notaio alla data del 30.11.2016 fissata per il rogito, per avere ritardato e continuando a ritardare la stipula del definitivo, con conseguenti costi per i promissari acquirenti per consulenze (notarili, geometra, spese legali), di cui chiedevano il ristoro; chiedevano altresì la condanna della convenuta al risarcimento del controvalore di una fontanella in ghisa con rubinetto in ottone che la Russotto avrebbe indebitamente asportato, con possibilità di scomputo dei risarcimenti dall'ammontare del prezzo convenuto per l'acquisto; chiedevano quindi accertarsi la liceità della loro volontà di pagare il residuo del prezzo della compravendita, al netto dei danni, con rate trimestrali, secondo la scansione temporale indicata nel contratto preliminare, decorrenti tuttavia o dalla data del definitivo ovvero dalla data della definitività del lodo, nel caso di pronuncia di sentenza costitutiva in luogo del contratto non concluso, pronuncia che invocavano. Allegavano lucro cessante per impossibilità, nonostante già avvenuta immissione nel possesso dei locali destinati ad alloggio, di locare quello adibito a deposito, il cui omesso cambio di destinazione d'uso impediva di utilizzarlo a fini commerciali quale B & B. Lamentavano altresì la mancata consegna, da parte della promittente venditrice, di documenti necessari per la stipula e la mancata attivazione per l'effettuazione di attività prodromiche all'atto, quali l'omesso frazionamento a mappale del Catasto Terreni del terreno conferito in parziale permuta, che ritenevano costituissero incombenza a carico della controparte, l'omessa consegna del CDU e del certificato di prestazione energetica (APE) dell'immobile, scaduto il 31.12.2016.



2.La convenuta, negava di essere inadempiente, sosteneva che l'onere del frazionamento del terreno gravasse sui proprietari e che dovesse essere adempiuto entro la data del 30.11.2016, data prevista per la stipula del definitivo, quando si sarebbe perfezionata quella che indicava come una "datio in solutum". Chiedeva, per contro, accertarsi l'inadempimento dei promissari acquirenti per essere il ritardo nella stipula loro imputabile e per il mancato pagamento del prezzo, nonostante la già avvenuta immissione nel possesso e dichiararsi gli attori tenuti all'adempimento del contratto preliminare, datio in solutum compresa, nonché condannarsi i medesimi al pagamento in un'unica soluzione di € 56.700 a titolo di intero importo residuo per inosservanza dei termini di pagamento, come da clausola di decadenza dal beneficio del termine contenuta nel preliminare.

Riferiva che, visto il rifiuto degli avversari, successivamente lei stessa aveva curato la pratica della redazione di una planimetria catastale, ma le controparti avevano frapposto nuovi ostacoli al rogito pretendendo uno sconto pari all'importo dei danni pretesi e non avevano mai aderito agli inviti di fissare una nuova data del rogito.

3.Con deliberazione della Camera Arbitrale del Piemonte era nominato Arbitro Unico nella procedura il Notaio Paolo-Maria Smirne, che, accettato l'incarico in data 17.05.2019 ed esperito un vano tentativo di conciliazione, dava atto della volontà delle parti di considerare l'Arbitrato come rapido, rituale e secondo diritto, esperiva quindi l'interrogatorio libero delle parti, quindi istruttoria orale e un secondo vano tentativo di conciliazione, non accettato da alcuna delle parti. **Con lodo n. 464/2019, depositato in data 31.10.2019**, l'Arbitro dava atto, in primo luogo, del carattere rituale e "rapido" dell'arbitrato, ai sensi dell'art. 19 del Regolamento della Camera Arbitrale del Piemonte, stante l'opposizione di parte convenuta alla conversione in arbitrato "ordinario", da cui discendeva inevitabilmente la possibilità di ammettere unicamente le istanze istruttorie ritenute fondamentali e di concentrare le udienze.

Riportava il testo della clausola arbitrale, secondo cui: *"Qualsiasi controversia concernente il presente contratto o comunque connessa allo stesso-comprese quelle relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione o risoluzione-che non siano riservate per legge alla competenza della A.G., sarà sottoposta ad arbitrato rituale, secondo la procedura di arbitrato ordinario o di arbitrato rapido a seconda del volere in conformità al Regolamento della Camera Arbitrale del Piemonte. In caso di procedura ordinaria, la controversia sarà decisa da un Arbitro Unico o da un Collegio Arbitrale in conformità con tale Regolamento. In caso di Arbitrato Rapido, l'Arbitro sarà unico e deciderà in via rituale secondo equità"*

Dava tuttavia atto che l'Arbitrato era "di diritto" per espressa e concorde volontà delle parti e dei difensori manifestata fin alla prima udienza.

Indicava le ragioni alla base delle decisioni assunte in merito alle richieste istruttorie avanzate dalle parti, fondata sulla rilevanza o meno delle questioni alla luce del tenore del contratto e



delle non contestazioni delle parti, nonché della verifica della imparzialità dei testi e del fatto che non fossero stati “preparati” alle deposizioni dalle parti. Riteneva, in particolare che fosse pacifico che l'appartamento era già posseduto dai promissari acquirenti e già locato e che, invece, stante la mancata contestazione, il locale deposito o magazzino non fosse locato.

4.FRAZIONAMENTO TERRENO DATO IN PERMUTA

Nel merito, inquadrato, dunque, l'inadempimento contrattuale oggetto del giudizio come consistente nella mancata consegna di documenti prima della stipula o nel mancato compimento di attività prodromiche alla stipula stessa, spettanti al venditore in virtù dell'art. 1477 c.c., nonché della previsione inserita dalle parti nello stesso contratto preliminare, l'Arbitro risolveva il contrasto su quale delle parti dovesse procedere al frazionamento del terreno da conferire in permuta (di proprietà di Apollonio e Casiraghi), ritenendo che il mancato adempimento all'obbligo di effettuare il frazionamento alla mappa del Catasto Terreni, indispensabile poiché oggetto della permuta era solo una parte del terreno, che non era ancora individuabile con certezza a Catasto, dovesse addebitarsi alla convenuta. Faceva all'uopo riferimento alla pag. 2 dello scarno preliminare, che aveva previsto solo l'aspetto del pagamento della pratica (di competenza della Russotto), senza disciplinare anche a chi competesse curare sostanzialmente la pratica e a chi firmarla.

A tal proposito evidenziava dunque come le parti avessero pattuito che il costo del frazionamento fosse a carico della Sig.ra Russotto e come la stessa fosse nel contratto preliminare definita quale promissaria venditrice (nonostante il contratto fosse sostanzialmente con causa mista, in parte vendita ed in parte permuta in luogo di una parte del prezzo); escludeva che si trattasse di una *datio in solutum*, poiché non era un'obbligazione geneticamente sorta come pecuniaria e poi adempiuta con diversa prestazione, osservava altresì che il diritto del venditore a percepire il prezzo pattuito non implicava il diritto di percepirlo al netto di costi, tasse e spese pattuite o dovute per legge e che non vi era motivo di scindere la sopportazione del costo della prestazione dalla scelta in merito alle modalità di esecuzione della stessa, non avendo le parti pattuito un “prezzo netto” di € 5000, bensì un trasferimento in natura.

La sottoscrizione dell'atto di frazionamento non poteva, invece, che essere effettuata dai signori Apollonio e Casiraghi, in quanto erano i proprietari del bene a poter sottoscrivere le relative pratiche.

Per quanto riguardava la effettuazione della pratica, riteneva che l'aver posto il costo della prestazione a carico della Russotto implicava che competesse alla medesima la facoltà di scelta delle modalità dell'esecuzione e che ciò indirizzasse ad interpretare la comune volontà delle parti nel senso di aver inteso porre a carico della medesima l'onere di farsi carico della



presentazione della pratica. Tale conclusione era rafforzata dalla considerazione che fosse la Russotto il soggetto interessato al trasferimento del terreno in quanto destinataria.

Disattendeva la tesi della convenuta di illogicità di tale tesi, alla luce della espressa previsione che, invece, competesse ai signori Apollonio e Casiraghi l'onere della presentazione della nuova planimetria catastale, affermando che la planimetria catastale fosse cosa completamente diversa da un frazionamento, essendo la prima riferita ad un fabbricato, mentre il frazionamento del terreno non lo era, come desumibile dall'art. 29 comma 1 bi della legge 52/85, norma riferita ai soli fabbricati.

Ad abundantiam, richiamava l'art. 1367 cc e aggiungeva che il tenore complessivo del contratto era nel senso che, essendovi due parti contrapposte ambedue cessionarie di qualcosa, entrambi i trasferimenti fossero stati regolati in modo coerente nel senso che ciascuna pratica catastale fosse onere (gestionale ed economico) della parte che doveva ricevere l'immobile e così quella del fabbricato attinente al Catasto Fabbricati a carico degli attori e quella del terreno a carico della convenuta

Non riteneva tali conclusioni smentite dalla deposizione del teste geom. Sabena, che aveva solo chiarito che il frazionamento del terreno poteva avere un'incidenza anche a Catasto Fabbricati in quanto area adibita a cortile-strada che poteva essere raffigurata in ambedue i Catasti *"ma senza che tale aspetto incidesse sulla diversa previsione di pag. 1 del Preliminare, riferita (non alla raffigurazione di Area, bensì) alla planimetria dell'alloggio (e su cui non vi è contestazione in causa), come anche ulteriormente comprovato, oltre che da quanto sopra, dalla collocazione nella parte del Preliminare dedicata all'alloggio (pag 1) e non in quella dedicata al terreno (pag. 2 legata al frazionamento)"*

Da tale operazione interpretativa discendeva che la pratica del frazionamento fosse onere della Russotto, che gli attori dovessero solo controfirmarla e che pertanto la mancata effettuazione del frazionamento dovesse essere imputata a inadempimento della promittente venditrice (del fabbricato).

5.CDU

Quanto all'incombente di consegnare al Notaio un Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) sempre relativo al terreno di proprietà degli attori, rilevava come tale omissione non avesse sostanzialmente influito sull'impossibilità di procedere alla stipula del contratto, essendo adempimento conseguente a quello del frazionamento ed essendo operazione meramente catastale, di talché anche la consegna di un CDU pre-frazionamento avrebbe comunque assolto alla funzione di fornire all'acquirente tutte le informazioni dell'area oggetto di riferimento.

Affermava dunque che, potendo tale certificato esser chiesto da chiunque, anche tale adempimento spettasse alla promissaria venditrice, in quanto già tenuta al frazionamento e



pertanto facilitata nel richiedere il conseguente documento e che, conseguentemente, anche la mancanza di tale documento fosse imputabile ad inadempimento della Russotto.

6.CERTIFICATO APE

In assenza di alcuna pattuizione tra le parti quanto all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile di proprietà Russotto, l'Arbitro evidenziava come, in ossequio alla previsione dell'art. 1477 c.c., anche la trasmissione (e il rifacimento) di tale documentazione spettasse alla Sig.ra Russotto, che aveva accettato per la stipula del definitivo un termine non essenziale (31.11.2016) cioè un anno dalla stipula del preliminare) pur sapendo che di lì a poco sarebbe intervenuta la scadenza della certificazione (31.12.2016) e che, dunque, avrebbe dovuto provvedere al suo rinnovo in breve tempo. La riteneva pertanto inadempiente anche sotto tal profilo.

7.ASPORTO FONTANELLA

In merito all'asporto della fontanella, evidenziava come non vi fosse alcuna prova dell'inclusione di tale bene quale pertinenza degli immobili oggetto di compravendita, sicché, non trattandosi di una pertinenza usuale o obbligatoria di un immobile, parte attrice non poteva, conseguentemente, dolersi della sua asportazione ed ottenere il relativo risarcimento e rigettava tale domanda

8.RISARCIMENTO DANNI

Quanto, infine, alle domande attoree di risarcimento dei danni, per le seguenti voci:

1. parcella Notaio Bertolino;
2. parcella geom. Claudio Sabena;
3. parcella legale per fase stragiudiziale,
4. ripristino fontanella,
5. ritardata stipula;
6. perdita locativa (per il solo locale ad uso magazzino),
7. perdita detrazioni fiscali per ristrutturazione,

richiamato il criterio equitativo, considerava legittime e pertinenti quelle relative alla parcella del notaio (€ 500) e dell'avvocato, solo in parte quella relativa alla parcella del geometra, mentre rigettava quella relativa al ripristino della fontanella e alle detrazioni fiscali, e accoglieva "in minima parte" la domanda di danni per perdita locativa del locale magazzino, pur dando atto che non era dimostrato né dato sapere con certezza se il suddetto locale avrebbe potuto davvero ottenere il cambio di destinazione d'uso sperato e tenendo conto dei mancati oneri, quantificando complessivamente il danno risarcibile, in via equitativa, in € 2.500,00.



9.DOMANDA ATTOREA DI PRONUNCIA DI SENTENZA COSTITUTIVA EX ART. 2932 C.C.

Rigettava la domanda attorea di pronunciamento di sentenza ex art. 2932 c.c., posto che nessuna delle parti aveva fornito la documentazione necessaria alla pronuncia di un lodo che tenesse validamente luogo del contratto definitivo non concluso, mancando in particolare un CDU idoneo ed essendo quello in atti scaduto. Richiamava all'uopo Cass. SSUU 11.11.2009 n. 23825 e Cass. Sez. II 6.6.2006 n. 13221.

Si limitava dunque ad accertare che il contratto preliminare in essere non poteva considerarsi risolto, rimanendo pertanto vincolante per entrambe le parti. Ritenendo che tale pronuncia di mero accertamento della vigenza del preliminare non potesse considerarsi una *“reale soccombenza per parte attrice” “quanto piuttosto diversa e più limitata modalità di accoglimento della domanda, secondo un intento (quello appunto di mantenere in essere il preliminare e di darvi esecuzione) comune sia alla parte attrice sia alla parte convenuta”*.

10.INADEMPIMENTO E RATEAZIONE DEL PREZZO.

Stante le omissioni addebitabili alla Sig.ra Russotto, riteneva che fosse costei la parte inadempiente, cosicchè escludeva ex art. 1460 c.c. l'inadempimento contrattuale dei promissari acquirenti per non avere pagato le rate di prezzo alle scadenze convenute.

Interpretava il contratto preliminare, pur dando atto della sua oscurità anche sotto tale profilo, nel senso che, poiché era convenuto che il residuo prezzo di € 49.000 dovesse essere corrisposto dopo la stipulazione del contratto definitivo e questo era previsto entro il 30.11.2016, ne conseguiva che la rateazione dovesse partire dall'anno successivo. Se inoltre tale termine non era stato pattuito come essenziale, men che meno doveva considerarsi essenziali i termini pattuiti per la rateazione del prezzo *“essendo la rateazione del prezzo appunto (e solo) uno degli effetti dell'atto stesso (quindi soggetto alla disciplina dell'atto)”* Doveva quindi ritenersi che il prezzo dovesse pagarsi con rateazione triennale con le medesime scadenze del preliminare, che, data la situazione, l'Arbitro spostava dagli anni 2017, 2018 e 2019 al 2020, 2021 e 2022.

Dava poi atto dell'irrelevanza, agli effetti risarcitori, del fatto che, nelle more, Russotto avesse adempiuto alla predisposizione dei documenti mancanti, essendo tale adempimento tardivo.

11. SPESE DI ARBITRATO.

Liquidava infine le spese di difesa per complessivi € 11.620,31 e le spese di arbitrato in complessivi € 6.295,20, compensandole tra le parti per due terzi e ponendo il restante terzo a carico della convenuta.

II)L'IMPUGNAZIONE.



Avverso il lodo pronunciato dalla Camera Arbitrale del Piemonte proponeva tempestiva impugnazione la Sig.ra Russotto, deducendo cinque motivi, aventi ad oggetto, rispettivamente, in estrema sintesi:

1. Tardività delle istanze istruttorie

- a) nullità ex art. 829 comma 1 n. 4 -pronuncia *extra compromissum*;
- b) nullità ex art. 829 comma 1 n. 5 -omessa motivazione;

2- Errata assunzione della prova testimoniale

- a) nullità ex art. 9 comma 1 n. 9-violazione del contraddittorio;
- b) nullità ex art. 829 comma 1 n. 4- pronuncia *extra compromissum*;

3. Valutazione equitativa del danno

- a) nullità ex art. 829 comma 1 n. 4 -pronuncia *extra compromissum*;
- b) nullità ex art. 829 comma 1 n. 5 c.p.c.-difetto di motivazione;
- c) nullità ex art. 829 comma 1 n. 5 c.p.c.-insufficiente motivazione;

4. Rinvii ad usi commerciali per l'imposizione dell'obbligo di frazionamento.

- a) nullità ex art- 829 comma 1 n. 4 c.p.c.- decisione *ultra compromissum*

5. Condanna alle spese

- a) nullità ex art. 829 comma 1 n. 5 c.p.c.-omessa motivazione
- b) nullità ex art. 829 comma 1 n. 4 c.p.c.-decisione *ultra compromissum*;
- c) nullità ex art. 829 comma 1 n. 9 -violazione del contraddittorio.

I resistenti, costituiti regolarmente, hanno dato atto di avere chiesto e ottenuto dal Tribunale di Torino l'esecutività del lodo e che, anche successivamente alla suddetta declaratoria, la signora Russotto si è rifiutata di presentarsi dal Notaio per il rogito. Hanno quindi eccepito l'inammissibilità, per violazione dell'art. 829 c.p.c. e infondatezza dei motivi di impugnazione.

Ambedue le udienze (di prima comparizione e precisazione conclusioni) sono state celebrate, in costanza di emergenza Covid, con trattazione scritta, ai sensi dei DD.LL. 18/20 n. 23/20, 28/20 e successive leggi di conversione e modifica, come da decreti presidenziali del 5.5.2020 e 25.09.2020. La causa è stata quindi tratta a decisione con ordinanza collegiale 19.11.2020 pronunciata a seguito dell'udienza virtuale in pari data.

II) I MOTIVI DI CENSURA

1. Tardività delle istanze istruttorie.



Con il primo motivo parte impugnante deduce nullità del lodo ex artt. 829, comma 1, n.4 e n. 9 c.p.c. pronuncia emessa al di fuori dei limiti dell'Arbitrato perché fondata sulle dichiarazioni rese dai testimoni escussi all'udienza del 3.10.19, che sarebbero da ritenersi invece prove tardive poiché richieste da parte attrice solo con il deposito della memoria autorizzata del 10.7.19, in violazione di quanto previsto dall'art. 20.2 del Regolamento arbitrale dell'Autorità adita, secondo cui nell'ambito della procedura di Arbitrato rapido le parti dovevano indicare tutti i mezzi di prova, a pena di decadenza, negli atti introduttivi e nonostante la rinuncia delle parti ad ulteriori istanze. L'Arbitro avrebbe avuto conseguentemente l'obbligo di decidere sulla base delle prove allegare agli atti introduttivi e così respingere le istanze istruttorie attoree capitolate tardivamente, in violazione dell'art. 20.2. del Regolamento Arbitrale, anche in considerazione della rinuncia espressa delle parti, formalizzata in apertura della prima udienza, a ulteriori deduzioni istruttorie.

In violazione della convenzione, gli attori avevano, invece, utilizzato il termine concesso per memorie di replica al fine di articolare istanze istruttorie e depositare documenti mai prodotti prima e la convenuta era stata condannata in virtù delle deposizioni del Notaio Bertolino e del geom. Sabena, acquisite tardivamente, nonostante la contestazione di tardività della difesa di Russotto, sulla quale l'Arbitro aveva ommesso di pronunciarsi.

L'Arbitro avrebbe inoltre ommesso di motivare, dando luogo ad una_inesatta ed incompleta ricostruzione dei fatti e dello svolgimento processuale, così da impiegare prove illegittimamente acquisite senza fornire alcuna giustificazione e senza consentire l'individuazione dell'*iter* logico seguito e delle ragioni che lo hanno spinto a svincolarsi dai limiti del giudizio stabiliti dalle parti. Eccepisce la parte resistente a tal proposito, che l'assunta violazione non ricada affatto nell'ipotesi di cui all'art. 829 n. 4 c.p.c., che comunque la questione riguardi solo due/tre capi di prova su aspetti marginali inerenti al quantum risarcitorio (conferma e spiegazione delle fatture del Notaio Bertolino e del geom. Sabena). Comunque si tratterebbe di un rilievo inammissibile, poiché la difesa Russotto aveva ommesso di eccepire nella prima difesa utile, successiva alla deduzione della prova (ovvero nella memoria 22.7.2019) l'asserita violazione di una regola di svolgimento del processo arbitrale, con ciò accettando il contraddittorio e non potendo più impugnare per tale ragione il Lodo, ai sensi dell'art. 829 c.p.c. L'Arbitro aveva fatto comunque buon governo dell'art. 24.6. del Regolamento avvalendosi di poteri officiosi per approfondire le deposizioni testimoniali. Non solo, il contraddittorio sulle istanze istruttorie nuove di Apollonio/Casiraghi era stato pieno e nel merito, poiché Russotto aveva approfittato dei termini concessi per ribattere con controdeduzioni e documenti, quindi nelle conclusioni definitive aveva ommesso di eccepire invalidità decadenza o validità della prova orale assunta, così decadendo dall'impugnativa.



Tali profili varrebbero anche per l'asserito vizio di nullità da omessa motivazione. Potendosi aggiungere anche i limiti del mezzo di impugnazione a critica vincolata relativi alle caratteristiche del difetto di motivazione da intendersi in senso restrittivo,

2. Irregolare assunzione della prova testimoniale.

Con il secondo motivo Russotto si duole della irregolarità dell'assunzione della prova testimoniale, rilevando che l'Arbitro aveva prima invitato i difensori a "preparare" i testimoni, per velocizzare, quindi, a fronte delle eccezioni della convenuta, all'udienza istruttoria si era sincerato direttamente con i testimoni che essi non avessero "ricostruito" i ricordi con le parti, ampliando in questo modo il "fatto storico" oggetto della decisione senza consentire un'apposita istruttoria e il contraddittorio sul punto, dunque integrando la violazione del contraddittorio.

Parte resistente eccepisce l'infondatezza delle argomentazioni avversarie, che confonderebbero la rievocazione del ricordo con l'inquinamento della prova e comunque con il giudizio di attendibilità demandato dall'Arbitro alla decisione, sempre comunque in relazione ai dettagli marginali delle due menzionate parcelle e senza che vi fosse alcuna istruttoria particolare da fare. Anche questa censura di nullità non era tuttavia stata proposta in sede di p.c. e dunque si risolverebbe nella sua inammissibilità. In ogni caso il vizio non inciderebbe sull'intero lodo ma solo sulle due voci di danno per le quali sono stati utilizzati i due capi di prova e non avrebbe alcuna attinenza con la tematica dei limiti della convenzione di Arbitrato.

3. Stima dei danni e giudizio di equità.

Con il terzo motivo Russotto censura, sempre per difetto di motivazione ed esorbitanza dall'oggetto del compromesso, il capo del Lodo che ha effettuato la stima delle varie componenti del danno secondo equità, deducendo che l'Arbitro abbia infranto il dovere di giudicare secondo diritto.

Secondo parte resistente il motivo è inammissibile e infondato sia perché il criterio di stima dei danni nulla avrebbe a che fare con il giudizio di equità, sia perché la motivazione sarebbe analitica sulla sussistenza di ciascuna delle poste risarcitorie sia infine, ancora una volta perché la controparte non avrebbe dedotto questo vizio in sede di p.c.

4. Obbligo di effettuare il frazionamento del terreno e rinvio agli usi commerciali.

Con il quarto motivo parte impugnante denuncia nullità del lodo ex art. 829 comma 1 n. 4 c.p.c., per avere travalicato i limiti del compromesso in relazione al rinvio agli usi commerciali, non dedotti quali fonti della decisione in Arbitrato, che era stato individuato dalle parti come esclusivamente di diritto, a proposito della decisione di ritenere che le parti avessero accollato alla signora Russotto l'obbligo di effettuare il frazionamento del terreno. L'Arbitro aveva infatti desunto tale onere dalla prassi diffusa nel settore delle compravendite immobiliari, ove il Notaio



incaricato del rogito usualmente è scelto dall'acquirente perché onerato del pagamento del relativo compenso, secondo il principio richiamato nel Lodo del "chi paga sceglie". L'Arbitro avrebbe dovuto attenersi invece alla *lex contractus*, che, nulla prevedendo sul punto, non poteva che essere oggetto di supplenza della legge. Poiché le parti non avevano mai deferito all'Arbitro il potere di decidere alla stregua degli usi commerciali, il Lodo doveva stimarsi nullo ex art. 829 comma 1 n. 4 c.p.c..

Nella difesa relativa alla c.d. "fase rescissoria", Russotto integra le proprie allegazioni richiamando gli artt. 1477 c.c. e 1455 c.c. secondo cui anche nella permuta vale la previsione che sia il venditore gravato dell'obbligo di accompagnare il bene venduto con tutti i documenti e certificati necessari e preordinati all'atto e dunque ogni onere (frazionamento, CDU) gravava sui proprietari Apollonio e Casiraghi.

Parte resistente, in merito a tale motivo, eccepisce che la ricorrente abbia frainteso il contenuto della motivazione, che il Lodo non abbia affatto fatto riferimento ad alcuna prassi diffusa nel settore delle compravendite, ma che abbia richiamato più fonti, fra cui anche la logica e il buon senso, senza travalicare i limiti del compromesso, che il motivo non rientri nelle ipotesi di cui all'art. 829 n. 4 e comunque non sia stato richiamato in sede di p.c.

5. Le spese dell'Arbitro.

Con il quinto motivo la signora Russotto deduce nullità del lodo ex art. 829 comma 1 nn. 4, 5 e 9 c.p.c. in relazione al capo sulle spese, sostenendo che l'Arbitro abbia omesso di dare conto dei criteri o parametri utilizzati per la quantificazione dei compensi liquidati, che ritiene esorbitanti e sproporzionati al valore della controversia, che non sia stato dato conto alcuno del risultato e che il richiamo alla nota spese delle parti sia per lei di ignoto contenuto, dal momento che la difesa delle controparti aveva omesso lo scambio della propria nota spese, di cui era pertanto rimasta all'oscuro, in violazione del Regolamento arbitrale, così violando il diritto al contraddittorio, omettendo la motivazione e esorbitando dai suoi poteri.

Secondo parte resistente, invece, l'importo di € 11.620,31 liquidato dall'Arbitro era dato dalla sommatoria degli onorari "quotati" dalla difesa Russotto (€ 7.085) e di quelli quotati dalla difesa Apollonio/Casiraghi (€ 4.535,31) e su tale importo era stata operata la compensazione. Non sussisteva alcuna violazione del contraddittorio per il mancato scambio della nota spese che non costituisce un atto difensivo, aveva un valore inferiore a quello della difesa Russotto, con conseguente inammissibilità della censura.

6. FASE RESCISSORIA

Nel merito, per la fase rescissoria la signora Russotto allega l'addebitabilità del mancato frazionamento del terreno e, quindi, del ritardo nella stipula del contratto definitivo ai resistenti, in quanto proprietari del bene da frazionare. A tal proposito sostiene che la pattuizione delle



parti secondo cui dei relativi costi si sarebbe fatta carico la Sig.ra Russotto non giustificerebbe alcuna traslazione dell'incombente in capo alla stessa. Svolge le medesime osservazioni con riguardo al CDU, di competenza dei proprietari in quanto unici soggetti titolati a richiedere documentazione afferente beni rientranti nella loro sfera giuridica patrimoniale, trattandosi inoltre di attività successiva e conseguente al frazionamento. Quanto, invece all'APE, asserisce come i promissari acquirenti fossero ben consapevoli che l'immobile era dotato di certificazione valida sino al 31.12.16 (ovvero un mese dopo il termine fissato per la stipula del definitivo), di talché solo i ritardi dovuti al mancato frazionamento hanno fatto slittare i tempi di stipula del contratto definitivo e, per l'effetto, hanno fatto nascere la necessità di un aggiornamento della suddetta certificazione.

In merito ai danni sostiene la non debenza di quanto richiesto a titolo di parcella del notaio, evidenziando che la convocazione innanzi allo stesso, in assenza del frazionamento del terreno da offrire in pagamento in sede di rogito, sia da intendersi come prova dell'intenzione degli acquirenti di voler disattendere gli accordi preliminari. Censura la pretestuosità della richiesta di risarcimento dei costi afferenti la parcella dell'avvocato nonché del geometra, nominato solo per indagare l'operato del tecnico nominato dalla Sig.ra Russotto, sulla scorta, pertanto, di un'arbitraria decisione assolutamente non necessitata. Ritiene inoltre che la documentazione allegata da controparte in ordine alle prestazioni di tali professionisti non dimostrerebbe la riconducibilità delle parcelle ai fatti di causa, la reale esecuzione delle prestazioni indicate né la congruità delle parcelle stesse. Quanto al danno indiretto da ritardata stipula, afferma che la responsabilità del ritardo sia imputabile esclusivamente ai promissari acquirenti ed afferma che, in ogni caso, essi non abbiano subito alcun tipo di pregiudizio economico, essendo stati i locali abitativi sin da subito adibiti a B&B e quindi produttivi di reddito. In merito al lamentato mancato godimento delle detrazioni fiscali per la ristrutturazione del magazzino, da adibire anch'esso a B&B, evidenzia come mai gli acquirenti avessero manifestato l'intenzione di adibire il locale a struttura ricettiva e pertanto modificarne la destinazione d'uso.

Deduce, ancora, l'impugnante, l'arbitrarietà ed illegittimità della decisione degli acquirenti di sospendere il pagamento delle rate del prezzo, insistendo affinché il residuo venga corrisposto in un'unica soluzione come previsto dal contratto preliminare, in caso di inadempimento.

Parte resistente eccepisce che non essendo superabile la fase rescindente non sia dato passare a quella rescissoria e che, in ogni caso, nell'eventuale accoglimento dei motivi di nullità per violazione del contraddittorio o per decisione esorbitante dal perimetro del compromesso, la Corte sia tenuta a limitarsi all'annullamento del lodo e non possa decidere la controversia nel merito.

Contesta nel merito le avversarie difese.

In particolare, circa il frazionamento, parte resistente sostiene che valga il patto negoziale che poneva la spesa del frazionamento a carico della Russotto, che poi questa vi aveva provveduto,



sebbene in ritardo, che la signora era stata sollecitata più volte a tale adempimento e mai ella aveva opposto che non fosse compito suo, tutti i canoni ermeneutici (testo letterale, finalità negoziale, comportamento delle parti) erano consonanti ed allineati univocamente.

Svolge quindi difese volte a sottolineare la correttezza e la logicità della motivazione del Lodo, in particolare il riferimento all'art. 1477 c.c.

III) LE RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente si dà atto della tempestività e ritualità della notificazione dell'impugnazione effettuata nei confronti del difensore anziché della parte personalmente, posto che, successivamente alla riforma del procedimento arbitrale operata con il D.lvo 2.2.2006 n. 40 e trattandosi di procedimento arbitrale introdotto successivamente alla sua entrata in vigore, vale il disposto del primo comma dell'art. 816 bis c.p.c. secondo cui il difensore nominato per l'arbitrato può essere destinatario della comunicazione o della notificazione del lodo e anche della notificazione della sua impugnazione

Osserva quindi questa Corte, in via generale, che il lodo arbitrale rituale non è suscettibile di appello con effetto pienamente devolutivo, ma, in virtù del capo V del Titolo VIII del c.p.c., nel testo in vigore al momento dell'introduzione del giudizio, esso è soggetto esclusivamente ad impugnazione per nullità, revocazione e per opposizione di terzo. L'impugnazione per nullità (del lodo rituale) è dunque consentita solamente nei casi tassativamente elencati dall'art. 829 c.p.c..

Come ripetutamente affermato dalla S.C., *“il giudizio di impugnazione arbitrale ha in un certo senso natura di appello limitato, tanto da essere qualificato a critica vincolata; ed è soggetto non già alle disposizioni di cui all'art. 339 c.p.c. e segg, ma a quelle dell'art. 827 c.p.c. e segg., che lo suddividono in due fasi: la prima rescindente, finalizzata all'accertamento di eventuali nullità del lodo e che può concludersi solo con l'annullamento del medesimo, la seconda rescissoria, solo eventuale, che fa seguito all'eventuale annullamento ed in cui il G.O. procede alla ricostruzione del fatto sulla base delle prove dedotte. Pertanto, detto mezzo è diretto in sede rescindente all'accertamento delle eventuali nullità in cui siano incorsi gli arbitri tassativamente elencate dall'art. 829 c.p.c. e, pronunciabili esclusivamente per determinati “errori in procedendo”, nonché per inosservanza delle regole di diritto ma nei limiti previsti dal comma 3.”* (cfr. ex multis, Cass. Civ. sez I 8.10.2010 n. 20880).

I motivi enunciati, vanno tuttavia esaminati alla luce della stretta interpretazione che dalla S.C. ne viene costantemente data, così come si riporta testualmente: *“Nel giudizio, a critica vincolata e proponibile entro i limiti stabiliti dall'art. 829 c.p.c., di impugnazione per nullità del lodo arbitrale vige la regola della specificità della formulazione dei motivi, attesa la sua natura rescindente e la necessità di consentire al giudice, ed alla controparte, di verificare se le contestazioni proposte corrispondano esattamente a quelle formulabili alla stregua della*



suddetta norma. Tanto premesso, la sentenza risulta conforme al consolidato orientamento di questo giudice di legittimità secondo il quale, in tema di impugnazione del lodo arbitrale: 1) il giudizio di impugnazione per nullità del lodo arbitrale costituisce un giudizio a critica limitata, proponibile soltanto per determinati errores in procedendo specificamente previsti, nonché per inosservanza, da parte degli arbitri, delle regole di diritto nei limiti indicati dall'[art. 829 c.p.c.](#), trovando in esso applicazione la regola della specificità della formulazione dei motivi, in considerazione della natura rescindente di tale giudizio e del fatto che solo il rispetto di tale regola può consentire al giudice, e alla parte convenuta, di verificare se le contestazioni formulate corrispondano esattamente ai casi di impugnabilità stabiliti dalla menzionata norma (cfr. [Cass. n. 23675/2013](#), con principio estensibile anche agli arbitrati successivi al D.Lgs. n. 40 del 2006); 2) avuto riguardo alla giurisprudenza formatasi in relazione alla sanzione di nullità prevista dall'[art. 829 c.p.c.](#), comma 1, n. 4, (nel testo vigente anteriormente alla Novella n. 40/2006), per il lodo contenente disposizioni contraddittorie, sostanzialmente corrispondente al nuovo [art. 829 c.p.c.](#), n. 11, tale nullità, si è chiarito, non corrisponde a quella dell'[art. 360 c.p.c.](#), comma 1, n. 5, ma va intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'"iter" logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale ([Cass. 3768/2006](#); [Cass. 11895/2014](#); [Cass. 1258/2016](#)); 3) il difetto di motivazione, quale vizio riconducibile al vecchio [art. 829 c.p.c.](#), n. 4 (ora [art. 829 c.p.c.](#), n. 5, per carenza del requisito di cui all'[art. 823 c.p.c.](#), n. 5, esposizione sommaria dei motivi), è stato ravvisato soltanto nell'ipotesi in cui la motivazione del lodo manchi del tutto ovvero sia a tal punto carente da non consentire l'individuazione della "ratio" della decisione adottata o, in altre parole, da denotare un "iter" argomentativo assolutamente inaccettabile sul piano dialettico, sì da risolversi in una non-motivazione ([Cass. 12321/2018](#); [Cass. 6986/2007](#)).” Cfr. Cassazione civile sez. I, 30/11/2020, n.27321.

Ed ancora: “Il giudizio di impugnazione arbitrale si compone di due fasi, la prima rescindente, finalizzata all'accertamento di eventuali nullità del lodo e che si conclude con l'annullamento del medesimo, la seconda rescissoria, che fa seguito all'annullamento e nel corso della quale il Giudice ordinario procede alla ricostruzione del fatto sulla base delle prove dedotte. Nella prima fase non è consentito alla Corte di Appello procedere a statuizioni di fatto, dovendo limitarsi all'accertamento delle eventuali nullità in cui siano incorsi gli Arbitri, pronunciabili soltanto per determinati errori in procedendo, nonché per inosservanza delle regole di diritto nei limiti previsti dall'[art. 829 c.p.c.](#); solo in sede rescissoria è attribuito al Giudice dell'impugnazione la facoltà di riesame del merito delle domande, comunque nei limiti del petitum e della causa petendi



dedotte dinanzi agli Arbitri, con la conseguenza che non sono consentite né domande nuove rispetto a quelle proposte agli Arbitri, né censure diverse da quelle tipiche individuate dall'[art. 829 c.p.c.](#) (Cassazione civile sez. I, 03/04/2020, n.7681).

Si rileva, ancora, che, poiché la clausola arbitrale azionata risale al 2016 ed è dunque ampiamente successiva alla modificazione della disciplina sostanziale e processuale dell'Arbitrato, intervenuta nel 2006, pacificamente, a norma dell'art. 829 terzo comma c.p.c. nella versione applicabile e vigente non è ammessa l'impugnazione del Lodo per violazione delle regole di diritto relative al merito della controversia, salvo che questa fosse espressamente prevista dalle parti o dalla legge, evenienza non verificatasi nel caso concreto, in cui la clausola compromissoria contrattuale nulla dispone sul punto e non si tratta di materia speciale disciplinata ex lege.

2. Alla luce di tali premesse, che costituiscono l'imprescindibile corollario dell'inserimento nel testo contrattuale della clausola di Arbitrato con cui le parti hanno volontariamente rinunciato alla giurisdizione ordinaria completa sulla vertenza, è opportuno scrutinare per primo il quarto motivo di impugnazione, che è l'unico che involge direttamente la questione principale devoluta in Arbitrato come eccezione di inadempimento, in relazione alla questione dell'individuazione del soggetto tenuto ad attivarsi per l'esecuzione del frazionamento della particella di terreno destinata in permuta, di proprietà dei promissari acquirenti dell'immobile principale compravenduto, ovvero dei signori Apollonio/Casiraghi e la cui omissione, che si è riflessa anche sull'aggiornamento del CDU del medesimo terreno, ha di fatto impedito la stipulazione dell'atto notarile per la data originariamente convenuta come successiva al 30.11.2016 ed è stata ritenuta dall'Arbitro imputabile alla promittente venditrice a titolo di inadempimento e fonte dell'accoglimento dell'eccezione di inadempimento e delle correlate obbligazioni risarcitorie.

L'unico vizio di nullità dedotto nel motivo in esame consiste nell'allegata violazione dell'art. 829 comma 1 n. 4 c.p.c., in quanto viene dedotto che l'Arbitro abbia pronunciato fuori dai limiti della Convenzione di Arbitrato, laddove, nel par. 3 punto 1) del Lodo (pag. 11) avrebbe fondato la decisione di addebitare alla signora Russotto l'obbligazione di farsi carico della presentazione della pratica di frazionamento del terreno di proprietà dei signori Apollonio e Casiraghi, nel silenzio del testo contrattuale, sulla scorta di una valutazione tratta esclusivamente dagli usi commerciali in materia di compravendita immobiliare (prassi diffusa nel settore delle compravendite immobiliari), secondo cui *"è logico e usuale non scindere la sopportazione del costo della prestazione dalla scelta in merito alle modalità di esecuzione della prestazione stessa, sicchè, di norma, in parole povere, chi paga sceglie"*, con conseguente considerazione della previsione di porre l'obbligo di pagamento delle spese del frazionamento a carico di Russotto, come indice interpretativo della comune volontà delle parti nel senso che fosse la medesima a doversi fare anche carico della presentazione della pratica. La nullità



discenderebbe dalla violazione della decisione concorde delle parti di devolvere in Arbitrato esclusivamente un giudizio fondato sui principi di diritto vigenti in materia, secondo i quali, nel silenzio del contratto, si sarebbe dovuto desumere, al contrario, che fossero i proprietari del terreno conferito in permuta a dover provvedere.

Così come prospettato, il motivo è inammissibile, in quanto consiste nel forzato incasellamento di quella che è, in realtà, una doglianza sul merito dell'interpretazione del contratto effettuata dall'Arbitro, nel "cappello" del richiamato vizio di nullità.

Non è vero, in primo luogo, che la *ratio decidendi* del Lodo sul punto si esaurisca nell'esiguo paragrafo riportato dall'impugnante e sul quale questa concentra la propria censura, dal momento che la motivazione è assai più ampia, inizia con l'esegesi dello (scarno) testo contrattuale, là dove pone a carico della Russotto (promittente venditrice dell'immobile compravenduto, ma non dei terreni dati in parziale permuta) il pagamento dei costi della pratica di frazionamento catastale del terreno e a carico, invece, dei proprietari l'obbligo (insito nella proprietà) di sottoscrivere il documento; quanto, poi all'effettuazione della pratica, svolge un'opera ermeneutica della volontà delle parti fondata su plurimi elementi, fra cui:

> l'interesse effettivo delle parti (e segnatamente quello di Russotto) al trasferimento del terreno e alla conseguente individuazione della sua futura destinazione con correlativo incarico ad un tecnico di effettuare all'uopo i rilievi ed il frazionamento,

> la logica e il buon senso,

> il richiamo agli artt. 1367 e 1363 c.c., con interpretazione delle clausole inerenti l'una il frazionamento e l'altra la redazione della planimetria catastale in modo che si chiariscano a vicenda e siano efficaci entrambe.

Nell'ambito di tale complessiva valutazione, l'Arbitro conclude sulla scorta di "*punti logici che si rafforzano fra loro, ma che appaiono tutti dotati di autonoma rilevanza*" che le parti abbiano voluto che la signora Russotto (destinataria del terreno in oggetto) curasse e pagasse il frazionamento catastale, che i convenuti Apollonio/Casiraghi avrebbero solo dovuto controfirmare e che, pertanto, la mancata effettuazione del frazionamento andasse imputata alla Russotto. Fra i multipli elementi esaminati, rientra anche la considerazione, in questa sede censurata, di cui al par. 3 n. 1) del Lodo, che non consiste affatto nell'applicazione degli Usi commerciali o della Consuetudine in luogo del contratto o del diritto, ma nel ricorso al criterio interpretativo di cui all'art. 1368 c.c. (pur non espressamente enunciato) secondo cui le clausole ambigue si interpretano secondo ciò che si pratica generalmente nel luogo in cui il contratto è stato concluso.



Non è dunque dato cogliere in cosa risieda il dedotto vizio di pronuncia oltre i limiti del compromesso, potendosi piuttosto ricondurre la doglianza della Russotto ad una critica sul merito dell'interpretazione del contratto (che questa Corte nella fase rescindente non può prendere in considerazione, neanche qualora non condivida la motivazione del Lodo) o, volendo, sull'applicazione delle regole di diritto inerenti al merito, come poi invocate nella parte dell'impugnazione concernente la fase rescissoria (artt. 1477, 1455 cc.), ove poi si deduce il travisamento dei fatti e delle prove e si richiamano gli obblighi gravanti sui sostanziali venditori dei due immobili, vizi tutti la cui cognizione è tuttavia preclusa a questa Corte, stante il divieto di cui all'art. 829 comma III c.p.c. già precedentemente ricordato. Non è stata, infine, dedotta nemmeno la nullità del Lodo ex art. 829 comma 1 n. 11 c.p.c. (contraddittorietà, né a proposito del capo del Lodo in esame, né, a ben vedere, in generale nemmeno negli altri motivi, pur a sua volta non prospettabile nei termini sopra esposti).

3. Il primo e il secondo motivo sono a loro volta inammissibili.

Come eccepito dalle parti resistenti, i vizi di nullità richiamati nulla hanno a che fare con le problematiche istruttorie dedotte e riguardano comunque solamente due capi di prova concernenti aspetti marginali della controversia (utili per la quantificazione e valutazione della congruità delle parcelle del Notaio e di un geometra, i cui costi erano stati richiesti a titolo risarcitorio). Non vi erano forme particolari prescritte nel procedimento a pena di nullità (e comunque l'art. 829 n. 7 c.p.c. non è stato invocato) e l'impugnante non contesta di avere omesso di contestare in sede di p.c. o nella prima difesa utile successiva all'assunzione della prova la violazione della regola dell'Arbitrato secondo cui, trattandosi di Arbitrato "rapido" tutte le istanze istruttorie dovevano essere presenti negli atti introduttivi. In ogni caso, non pare nemmeno che una reale violazione del Regolamento della Camera Arbitrale sia riscontrabile, posto che l'Art. 24.6 consente comunque al giudicante di avvalersi di poteri officiosi per approfondire il contenuto delle deposizioni testimoniali, così come avvenuto, al fine di chiarire quali prestazioni fossero state esattamente effettuate dai due professionisti della cui parcella si richiedeva il ristoro. La motivazione, infine, esiste in relazione a tutte le domande e dà conto anche dei profili processuali e della scelta istruttoria di escutere i testi onde approfondire i fatti rilevanti per le domande risarcitorie, a seguito delle contestazioni sulla debenza e quantificazione delle spese ad opera della convenuta, nel rispetto del contraddittorio. Non constano contestazioni in pendenza del procedimento arbitrale di esorbitanza delle conclusioni dai limiti del lodo ai sensi e per gli effetti dell'art. 817 comma 3 c.p.c.

Le stesse considerazioni possono essere riprodotte per quanto riguarda le modalità di assunzione dei due testi sopraindicati (sempre e solo sull'aspetto del quantum delle loro parcelle), avvenuta nel contraddittorio, potendosi esaurire la questione della maggiore o minore autonomia dei testimoni sul piano della legittima valutazione della loro attendibilità ed



imparzialità, pur nell'anomalia riscontrabile nelle indicazioni iniziali dell'Arbitro, ricaduta nel contraddittorio e successivamente debitamente emendata, senza che siano ravvisabili tempestive contestazioni ex art. 829 comma 2 c.p.c..

4. Il Terzo motivo deve stimarsi infondato.

Sebbene maggiormente sussumibile dei precedenti nel paradigma disciplinato dall'art. 829 c.p.c. all'uopo richiamato (n. 4- pronuncia oltre i limiti del compromesso) la doglianza di violazione del limite convenzionale della concordata pronuncia di diritto non è accoglibile, non potendosi la suddetta violazione identificarsi nel parziale ricorso al criterio equitativo per la stima delle singole voci di danno, che è, invece, previsto espressamente, in ambito risarcitorio, dall'art. 1226 c.c., ovvero da una specifica norma di diritto. Del tutto infondato è anche il profilo di censura relativo al difetto di motivazione, da intendersi secondo i sopra riportati approdi giurisprudenziali in tema di giudizio arbitrale. Nel caso di specie la motivazione, per quanto non condivisa dalla parte impugnante, sussiste, tiene conto delle prove documentali e testimoniali, tratta distintamente ogni voce di danno, quindi espone un giudizio complessivo fondato in parte sul criterio valutativo ex art. 1226 c.c. che non può assolutamente tacciarsi di mancata corrispondenza al modello giuridico-motivazionale di una sentenza.

5. Il quinto motivo, attinente alla liquidazione delle spese dell'Arbitrato è, invece, di nuovo inammissibile, sostanziandosi in una palese critica di puro merito alla base di calcolo del *decisum* e ad aspetti procedurali non significativi, non sussumibile nei vizi tipici formalmente richiamati. In particolare, la divergenza fra quanto liquidato, magari anche in modo poco tecnico dall'Arbitro e la proposta di parcella della difesa di Russotto (peraltro soccombente) non implica di certo la violazione del contraddittorio e ogni valutazione di congruità è preclusa alla Corte nella fase rescindente, qualora, come in concreto avviene, questa non sia superabile.

6. Il rigetto dell'impugnazione comporta la soccombenza della signora Russotto e la conseguente sua condanna alla rifusione delle spese processuali a favore della controparte. Le suddette spese sarebbero liquidabili in conformità dei parametri medi di cui al d.m. 55/14 per causa di valore corrispondente a quello dichiarato (-€ 65.000- scaglione compreso fra € 52.000 e € 9.515), ma, avuto riguardo al limite dato dalla nota spese depositata in telematico dall'Avv. Morabito, si liquidano in complessivi € 6.615 per le fasi introduttiva, di studio e decisoria, onde non esorbitare dal limite della domanda, senza ulteriori costi per scritturazione, non previsti ex lege, oltre rimborso forfetario delle spese generali in misura del 15% e a CPA ed IVA come per legge.

Non è dovuta l'imposizione della sanzione pari all'importo del C.U. versato, non trattandosi di appello, bensì di giudizio in unico grado.



P.Q.M.

La Corte d'Appello,
definitivamente pronunciando;
respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione;
rigetta l'impugnazione del Lodo Arbitrale 30.10.2019 per cui è causa, proposta da RUSSOTTO
Sebastiana.

Dichiara tenuta e condanna RUSSOTTO Sebastiana alla rifusione delle spese processuali di
questo giudizio a favore dei resistenti APOLLONIO Daniela e CASIRAGHI Rolando Andrea,
spese che liquida in complessivi € 6.615 per compensi professionali, oltre a rimborso forfetario
delle spese generali in misura del 15% e oltre a CPA ed IVA di legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio del 16 febbraio 2021 dalla Terza Sezione Civile della
Corte d'Appello di Torino, celebrata a mezzo di videoconferenza con l'applicazione Ministeriale
Teams, in conformità del D.L. 137/2020.

Il Presidente Est.

Dott.ssa Ombretta Salvetti

